

# H5 Capital ApS

Hjemstedsadresse: Provstevej 5, 2400 København NV

**CVR-nummer 37 45 48 93**

## Årsrapport 2020

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. marts 2021**

---

Alexander Hansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter til årsregnskabet	17

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	H5 Capital ApS Provstevej 5 2400 København NV  Hjemstedskommune: København
<b>Binavne</b>	JHA Gruppen ApS
<b>Bestyrelsen</b>	Peter Grubert, formand Sofie Amalie Hansen Mette Opstrup Stefan Andersson Thaarup Caroline Hansen Alexander Hansen Jørgen Hansen
<b>Direktion</b>	Alexander Hansen
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	21. december 2015
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december

## Hoved- og nøgletal

Hovedtal i t.kr.	2020	2019	2018	2017	2016
Bruttofortjeneste	-9.700	-112	-54	1.544	-1.138
Resultat af primær drift	-20.229	-4.995	-2.102	-2.459	-536
Finansielle poster, netto	708.144	1.024	31.616	67.605	32.813
Resultat før skat	687.915	-3.971	29.514	65.145	32.277
<b>Årets resultat</b>	<b>691.064</b>	<b>-3.671</b>	<b>30.079</b>	<b>66.718</b>	<b>31.309</b>
Anlægsaktiver	1.032.218	585.840	211.850	229.083	145.978
Omsætningsaktiver	263.960	135.541	18.374	57.888	60.544
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.296.178</b>	<b>721.381</b>	<b>230.224</b>	<b>286.971</b>	<b>206.522</b>
Selskabskapital	53	53	53	53	50
<b>Egenkapital</b>	<b>1.276.130</b>	<b>675.066</b>	<b>223.487</b>	<b>239.636</b>	<b>188.917</b>
Hensættelser	0	0	0	0	0
Langfristet gæld	4.157	4.289	4.464	4.685	6.954
Kortfristet gæld	15.891	42.026	2.273	42.650	10.651
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.296.178</b>	<b>721.381</b>	<b>230.224</b>	<b>286.971</b>	<b>206.522</b>
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	4.235	0	0	0
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	-1,6	-0,7	-0,9	-0,9	-0,3
Likviditetsgrad	1.661,1	322,5	808,4	135,7	568,4
Soliditetsgrad	98,5	93,6	97,1	83,5	91,5
Forrentning af egenkapitalen	70,8	-0,8	13,0	31,1	17,8

### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad:	Resultat af primær drift x 100 / Samlede aktiver
Likviditetsgrad:	Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristet gæld
Soliditetsgrad:	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver
Forrentning af egenkapitalen:	Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at drive virksomhed med handel, service og industri og anden i forbindelse hermed stående virksomhed samt at investere i fast ejendom og foretage udvikling og drift heraf samt besidde ejerandele i selskaber inden for samme branche.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 691 mio. kr. mod et overskud på -4 mio. kr. i regnskabsåret 2019 og vurderes som meget tilfredsstillende og er over det forventede. Resultatet er påvirket positivt med 697 mio. kr. på kursregulering af børsnoterede aktier.

### Virksomhedens forventede udvikling

Selskabets resultat påvirkes væsentligt af den underliggende kursudvikling på investering i børsnoterede aktier. Ledelsens forventer et væsentligt lavere resultat for år 2021 i niveauet 100 mio.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow såvel som det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering, at der er en usikkerhed forbundet med fastsættelse af ejendommene til handelsværdi.

### Beskrivelse af virksomhedens vidensressourcer

Det mest værdifulde aktiv i selskabet er medarbejderne og den specifikke viden om markedet som de besidder. Koncernens driftsselskaber har fokus på fortsat udvikling af medarbejdernes kompetencer samt evner til at kunne tiltrække kompetente ressourcer til virksomhederne.

### Beskrivelse af virksomhedens påvirkning af det eksterne miljø og foranstaltninger til forebyggelse, reduktion eller afhjælpning af skader

I H5-koncernen arbejder der kontinuerligt på at reducere miljøpåvirkninger. Dette sker ved løbende reduktion af vand-, varme- og el-forbrug.

### Beskrivelse af virksomhedens forskning og udvikling

Selskabet har en løbende indsats for udvikling af selskabsejendomme for at tilpasse markedets efterspørgsel.

## Ledelsesberetning

### Særlige risici – driftsrisici og finansielle risici

Selskabets finansieringsstrategi består af en kombination af lang- og kortfristet realkreditbelåning. Selskabets ejendomsinvestering er som udgangspunktet langsigtet. Der knytter sig en finansiell risiko ved ændring i renteniveauet på de kortfristede lån. Koncernens danske selskaber indgår i cash-pool ordning.

### Beskrivelse af usædvanlige forhold, der kan have påvirket indregningen eller målingen

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2020 for H5 Capital ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 19. marts 2021.

### Direktion

Alexander Hansen

### Bestyrelsen

Peter Grubert  
formand

Sofie Amalie Hansen

Mette Opstrup

Stefan Andersson Thaarup

Caroline Hansen

Alexander Hansen

Jørgen Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i H5 Capital ApS:

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for H5 Capital ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 19. marts 2021

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor  
mne31476

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for H5 Capital ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder, mellemstore virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 udarbejdes ikke koncernregnskab. Årsregnskabet for H5 Capital ApS og dets tilknyttede virksomheder indgår i koncernregnskabet for H5 Holding A/S, København NV, CVR-nr. 40 62 92 62.

I henhold til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, udarbejdes der ikke pengestrømsopgørelse. Pengestrømsopgørelsen fremgår af koncernregnskabet for H5 Holding A/S, København NV, CVR-nr. 40 62 92 62.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

# Regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået direkte omkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og konsulenthonorarer. Huslejeindtægter periodiseres i henhold til indgåede lejekontrakter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger omfatter ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse mv. der er medgået til at opnå årets lejeindtægter og omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver. Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver opgøres som salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. H5 Holding A/S fungerer som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsjendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommenes budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommenes budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommenes sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommenes afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet er fastsat i intervallet 1,10 - 2,20% for selskabets ejendomme.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsjendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommenes brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme".

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

## Regnskabspraksis

### Kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes udbytter fra de enkelte associerede virksomheder. Udbytte fra associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi. Opskrivninger bindes direkte på egenkapitalen under posten "Reserve for opskrivninger". I tilfælde, hvor genindvindingsværdien er lavere end kostprisen med tillæg af opskrivninger, nedskrives til denne lavere værdi. Nedskrivninger føres i resultatopgørelsen såfremt de ikke kan rummes i "Reserve for opskrivninger".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre noterede værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab H5 Holding A/S. Selskabsskat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat, fortsat

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020	2019
	<b>-9.699.578</b>	<b>-111.793</b>
1	8.424.680	4.045.011
	-2.059.023	-838.000
	46.015	0
	<b>-20.229.296</b>	<b>-4.994.804</b>
	9.179.168	1.388.678
2	699.431.420	2.004.075
3	466.620	2.368.844
	<b>687.914.672</b>	<b>-3.970.895</b>
4	-3.149.219	-299.508
	<b>691.063.891</b>	<b>-3.671.387</b>
	40.000.000	50.000.000
	40.000.000	0
	9.637.679	5.303.056
	601.426.212	-58.974.443
	<b>691.063.891</b>	<b>-3.671.387</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

Note	2020	2019
5	11.350.000	16.684.671
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>11.350.000</b>	<b>16.684.671</b>
6	34.726.180	59.166.856
7	0	509.988.704
8	986.142.208	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>1.020.868.388</b>	<b>569.155.560</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>1.032.218.388</b>	<b>585.840.231</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	1.700	31.350
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	377.477	65.563
Andre tilgodehavender	187.702.799	133.170.643
Tilgodehavende selskabsskat	599.881	0
Udskudt skatteaktiv	4.571.336	2.021.998
<b>Tilgodehavender</b>	<b>193.253.193</b>	<b>135.289.554</b>
<b>Værdipapirer</b>	<b>21.700.662</b>	<b>221.196</b>
10 <b>Likvide beholdninger</b>	<b>49.005.768</b>	<b>30.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>263.959.623</b>	<b>135.540.750</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.296.178.011</b>	<b>721.380.981</b>



## Balance 31. december

### Passiver

Note	2020	2019
Selskabskapital	52.623	52.623
Reserve for opskrivninger	0	465.250.376
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	14.940.735	5.303.056
Overført resultat	1.221.136.343	154.459.755
Foreslået udbytte	40.000.000	50.000.000
<b>Egenkapital</b>	<b>1.276.129.701</b>	<b>675.065.810</b>
11 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	4.016.796	4.241.989
Anden langfristet gæld	140.569	47.367
<b>Langfristet gæld</b>	<b>4.157.365</b>	<b>4.289.356</b>
11 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	224.500	222.500
Kreditinstitutter i øvrigt	0	1.267.101
Leverandører af varer og tjenesteydelser	303.050	243.515
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.351.724	0
Anden gæld	5.011.671	40.292.699
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>15.890.945</b>	<b>42.025.815</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>20.048.310</b>	<b>46.315.171</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.296.178.011</b>	<b>721.380.981</b>
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Nærtstående parter og ejerforhold		
14 Information om koncernregnskab		
15 Eventualforpligtelser		
16 Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode
Egenkapital 1. januar 2019	52.623	0	0
Reserve for opskrivninger	0	465.250.376	0
Årets resultat	0	0	5.303.056
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>52.623</b>	<b>465.250.376</b>	<b>5.303.056</b>
	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2019	260.822.388	10.000.000	270.822.388
Ændring af regnskabspraksis	-47.388.190	0	-47.388.190
Reguleret egenkapital 1. januar 2019	213.434.198	10.000.000	223.486.821
Reserve for opskrivninger	0	0	465.250.376
Udbetalt udbytte	0	-10.000.000	-10.000.000
Årets resultat	-58.974.443	50.000.000	-3.671.387
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>154.459.755</b>	<b>50.000.000</b>	<b>675.065.810</b>
	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode
Egenkapital 1. januar 2020	52.623	465.250.376	5.303.056
Reserve for opskrivninger	0	-465.250.376	0
Årets resultat	0	0	9.637.679
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>52.623</b>	<b>0</b>	<b>14.940.735</b>
	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2020	154.459.755	50.000.000	675.065.810
Reserve for opskrivninger	0	0	-465.250.376
Ekstraordinært udbytte	0	40.000.000	40.000.000
Udbetalt udbytte	0	-90.000.000	-90.000.000
Frigivet reserve for opskrivninger	465.250.376	0	465.250.376
Årets resultat	601.426.212	40.000.000	651.063.891
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>1.221.136.343</b>	<b>40.000.000</b>	<b>1.276.129.701</b>

## Noter til årsregnskabet

	2020	2019
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	8.257.125	3.879.981
Pensioner	141.491	139.387
Andre omkostninger til social sikring	26.064	25.643
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>8.424.680</b>	<b>4.045.011</b>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
<p>Vederlag til bestyrelse og direktion oplyses ikke med henvisning til Årsregnskabslovens § 98B, stk. 3, nr. 2.</p>		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	176.456	69.851
Kursregulering af børsnoterede aktier mv.	697.064.539	0
Finansielle indtægter i øvrigt	2.190.425	1.934.224
	<b>699.431.420</b>	<b>2.004.075</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Kursregulering af børsnoterede aktier	0	2.259.366
Finansielle omkostninger i øvrigt	466.620	109.478
	<b>466.620</b>	<b>2.368.844</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	-599.881	0
Ændring i hensættelse til udskudt skat	-2.549.338	-176.506
Skat vedrørende tidligere år	0	-123.002
	<b>-3.149.219</b>	<b>-299.508</b>

## Noter til årsregnskabet

	2020	2019
<b>5 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	20.185.865	15.951.194
Årets tilgang	0	4.234.671
Årets afgang	4.482.666	0
Anskaffelsessum 31. december	15.703.199	20.185.865
Værdireguleringer 1. januar	-3.501.194	-2.663.194
Årets værdireguleringer	-2.059.023	-838.000
Tilbageførte opskrivninger på afgang	1.207.018	0
Værdireguleringer 31. december	-4.353.199	-3.501.194
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>11.350.000</b>	<b>16.684.671</b>

### Centrale forudsætninger som er anvendt ved værdiansættelse til dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme er målt til dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering, at der er en usikkerhed forbundet med fastsættelse af ejendommene til handelsværdi.

Et ændret afkastkrav påvirker dagsværdien væsentligt og kan illustreres ved, at en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 1,5 mio. kr. Det gennemsnitlige afkastkravet udgør ca. 1,75% pr. 31. december 2020 og spænder fra 1,10% til 2,2%.

## Noter til årsregnskabet

	2020	2019
<b>6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	19.275.000	258.049.386
Overført fra kapitalandele i associerede virksomheder	194.812	0
Årets tilgang	315.633	0
Årets afgang	0	238.774.386
Anskaffelsessum 31. december	<u>19.785.445</u>	<u>19.275.000</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar	39.891.856	-59.884.905
Overført fra kapitalandele i associerede virksomheder	-130.289	0
Årets resultat	8.376.477	1.388.678
Årets værdireguleringer	802.691	0
Udloddet udbytte	-34.000.000	-139.386.303
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	0	237.774.386
Værdireguleringer 31. december	<u>14.940.735</u>	<u>39.891.856</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>34.726.180</u></b>	<b><u>59.166.856</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2020	2019
<b>7 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	44.738.328	397.343
Overført til kapitalandele i tilknyttede virksomheder	194.812	0
Overført til andre værdipapirer og kapitalandele	44.543.516	0
Årets tilgang	0	44.340.985
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	0	44.738.328
Værdireguleringer pr. 1. januar	465.250.376	0
Årets værdireguleringer	0	465.250.376
Overført til kapitalandele i tilknyttede virksomheder	130.289	0
Overført til andre værdipapirer og kapitalandele	-465.380.665	0
Værdireguleringer pr. 31. december	0	465.250.376
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>509.988.704</b>
<b>8 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	0	0
Overført fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	44.543.516	0
Årets tilgang	32.292.631	0
Årets afgang	24.703.767	0
Anskaffelsessum 31. december	52.132.380	0
Værdireguleringer pr. 1. januar	0	0
Overført fra kapitalandele i associerede virksomheder	465.380.665	0
Årets værdireguleringer	695.411.201	0
Årets afgang værdireguleringer	-226.782.038	0
Værdireguleringer pr. 31. december	934.009.828	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>986.142.208</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

### 9 Oplysninger om aktiver indregnet til dagsværdi

	Værdi ultimo indregnet i balance	Årets urealiserede nettojustering indregnet i resultatopgørelser
Børsnoterede værdipapirer	1.007.842.870	640.309.805
Investeringsejendomme	11.350.000	-2.059.023

### 10 Likvide beholdninger

Selskabet likvide beholdninger består af indeståender i banker. Der vurderes således ikke at være nogen særlig kreditrisiko tilknyttet likviderne. De regnskabsmæssige værdier svarer til aktivernes dagsværdi.

Selskabet har sammen med moderselskabet og dattervirksomheder indgået cash-pool engagementer med pengeinstitutter, hvor selskabet hæfter for den samlede trækingsmulighed på kassekreditter på op til 12 mio. kr.

	2020	2019
<b>11 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Forfald efter 5 år	3.118.796	3.351.989
Forfald 1-5 år	898.000	890.000
Forfald inden 1 år	224.500	222.500
	<b>4.241.296</b>	<b>4.464.489</b>

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 4.241, er afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør t.kr. 11.350.

Derudover er der til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt ydet pant i form af ejerpantebreve mv. for t.kr. 1.500 og ydet sikkerhed i datterselskabsaktier og værdipapirer.

## Noter til årsregnskabet

### 13 Nærtstående parter og ejerforhold

**Følgende aktionær har bestemmende indflydelse over selskabet:**

H5 Holding A/S, 2400 København NV

**Øvrige nærtstående parter:**

H5H A/S, 2400 København NV

100% ejet dattervirksomhed

H5 Housing A/S, 2400 København NV

85% ejet dattervirksomhed

**Transaktioner med nærtstående parter:**

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

### 14 Information om koncernregnskab

Selskabet indgår i H5 Holding A/S koncernregnskab. Moderselskabets adresse er:

Provstevej 5

2400 København NV

### 15 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet H5 Holding A/S som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor dets bankforbindelse for al bankgæld tilknyttede virksomheder måtte have til bankforbindelsen. Selskabet har herudover stillet selvskyldnerkaution overfor øvrige selskaber med i alt 62,6 mio. kr.

### 16 Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsåret afslutning

Der er ikke indtruffet hændelser efter regnskabsårets udløb som har en væsentligt påvirkning på selskabet.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Peter Grubert

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-418740129437  
Tidspunkt for underskrift: 23-03-2021 kl.: 13:55:54  
Underskrevet med NemID

## Alexander Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-510079742749  
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2021 kl.: 15:49:22  
Underskrevet med NemID

## Alexander Hansen

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-510079742749  
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2021 kl.: 15:49:22  
Underskrevet med NemID

## Sofie Amalie Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-466865168669  
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2021 kl.: 13:52:53  
Underskrevet med NemID

## Mette Opstrup

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-525542656589  
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2021 kl.: 14:07:03  
Underskrevet med NemID

## Stefan Andersson Thaarup

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-902013951173  
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2021 kl.: 15:15:41  
Underskrevet med NemID

## Caroline Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-365215831288  
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2021 kl.: 14:08:38  
Underskrevet med NemID

## Jørgen Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-488345468354  
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2021 kl.: 14:08:49  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: bcf84f31gSJ241975494

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jesper Smidt

Som Revisor

RID: 1287500629677

Tidspunkt for underskrift: 23-03-2021 kl.: 14:23:15

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Alexander Hansen

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-510079742749

Tidspunkt for underskrift: 23-03-2021 kl.: 14:24:19

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: bcf84f31gSJ241975494

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).